



## Eindverslag/rapport Adviesproject voor Golden Tulip/Hotel Duinoord

# Een nieuw landschapspark in Zeegse? Meer leefbaarheid en natuur door innovatie

### **Auteurs:**

Regenboog Advies Natuur en Economie  
Bedrijvencentrum  
Stelmakerstraat 13  
9403 VB Assen  
Tel 0592-461764  
[info@regenboogadvies.nl](mailto:info@regenboogadvies.nl)  
[www.regenboogadvies.nl](http://www.regenboogadvies.nl)

Contactpersoon en directeur: drs Helena Imminga-Berends

### **In samenwerking met :**

Martini- Bureau voor Architectuur en Ruimtelijke Ordening  
Damsterdiep 233  
9713 ED Groningen

Tel: 050-318330  
[info@martini-architekten.nl](mailto:info@martini-architekten.nl)  
[www.martini-architekten.nl](http://www.martini-architekten.nl)

Contactpersoon en directeur: Ruud Dessing, architect a.v.b.-b.n.a

## Inhoudsopgave

1. Inleiding en werkwijze	3
2. Situatie nu- Fase 1 van het onderzoek	4
2.1. De door Regenboog Advies gevonden fysieke en natuurlijke situatie	4
2.2. Beleid: Beschermingsstatus van de natuur	9
2.3. Conclusies ten aanzien van het EU-, Rijks- en Provinciaal beleid	13
3. De visie en de wensen van de ondernemer en de gemeente- Fase 2 van het onderzoek	14
4. Analyse en strategisch advies- Fase 3 van het onderzoek	15
4.1. Analyse van de baten van het plan ten aanzien van natuur en landschap	15
4.2. Analyse van de baten van het plan ten aanzien van de economie	15
4.3. Analyse van de baten van het plan voor de sociale omgeving	18
4.4. Analyse van de baten van het plan tav bestuur	19
4.5. Andere conclusies ten behoeve van kwaliteit en innovatie van het plan	19
4.6. Conclusies van de analyse van het plan	20
5. Ontwerp Martini Architecten	22
Bijlage 1 - Offerte	24
Bijlage 1.1. – Korte omschrijving werkzaamheden (in aanvraag voor SNN)	24
Bijlage 1.2. – Offerte van Regenboog advies aan Golden Tulip- Hotel Duinoord te Zeegse (in bijlage bij SNN aanvraag)	25
Bijlage 2 - Subsidieregeling Toerisme Natuurlijk! Drenthe 2008-2010	28
Bijlage 3 – Doelgroepen	29

# 1. Inleiding en werkwijze

In Bijlage 1 wordt het doel en de vooraf geplande werkzaamheden van dit onderzoeks- en adviesproject beschreven. Deze voornemens zijn in grote lijnen in de praktijk gevolgd en hieronder vindt u het verslag van de werkzaamheden en van de uitkomsten.

**Vraag** van de ondernemer was: wat zijn de mogelijkheden en gevolgen van zijn idee en plan om van een oude camping (Molenkamp) in Zeegse een landschapspark met vakantiehuisjes te maken met een innovierend concept en uitstraling. Het park ligt vlak bij het hotel Duinoord van dezelfde eigenaar en de toekomstige inrichting en vormgeving van het park moet gezien worden in nauwe relatie met het hotel en met de beschermde natuur in de omgeving.

Het werk vond plaats, zoals gepland, in 3 fases:

**Fase 1-** Objectieve analyse (door Regenboog Advies) van de situatie ter plekke met het oog op behoud van natuur, welzijnsbaten voor de omgeving en economische haalbaarheid.

**Fase 2-** Interview met de eigenaar en andere direct betrokkenen over de situatie zoals zij die zien en over hun plannen.

**Fase 3-** Advies/strategisch plan, kijkend naar de 6 aspecten die het SNN (Samenwerkingsverband Noord-Nederland) noemt voor een strategisch plan (en mogelijk toekomstige subsidieverlening) plus rekeninghoudend met de eigen focus van Regenboog Advies: ecologie, welzijn en economie.

Tenslotte was afgesproken dat Martini Architecten een inrichtingsplan voor het park zou maken en beeldmateriaal voor de huisjes zou leveren.

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

Na deze inleiding geeft Hoofdstuk 2 de resultaten van fase 1 weer: de objectieve feiten zoals door de onderzoekers zijn aangetroffen inclusief het Europees, Rijks en Provinciaal beleid ten aanzien van natuurbescherming van deze specifieke locatie alsmede het beleid plattelandsontwikkeling en recreatie en toerisme in Drenthe.

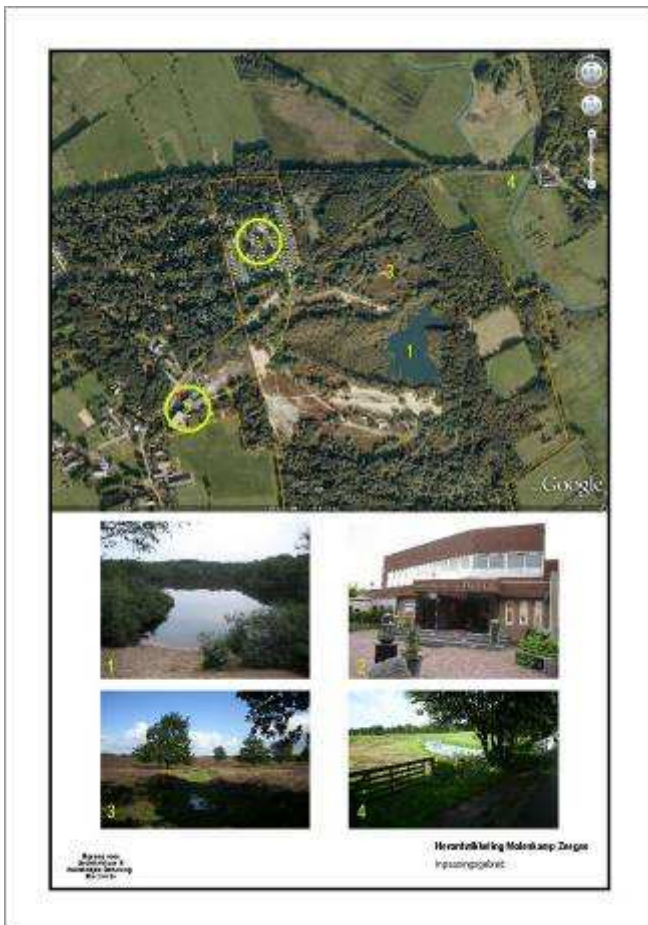
In Hoofdstuk 3 geven we de wensen van de ondernemer en die van de gemeente weer.

Hoofdstuk 4 geeft ons onafhankelijk strategisch advies weer en Hoofdstuk 5 is gewijd aan het advies van de architect.

## 2. Situatie nu- Fase 1 van het onderzoek

### 2.1. De door Regenboog Advies gevonden fysieke en natuurlijke situatie

Het gaat om een terrein van 5 ha groot waar de camping Molenkamp gevestigd was. Het terrein is nu leeg gemaakt. De toegang tot de camping ligt aan de Schipborgerweg in Zeegse en de (oude) receptie aan de Akkerweg. Het terrein is eigendom van HD Beheer en Management, ook eigenaar van de nabijgelegen Hotel Duinoord (Golden Tulip). Op de locatie van de oude camping wil de eigenaar een innovatief landschapspark met vakantiehuisjes maken. Daarvoor is een verandering van bestemming nodig (nu recreatie met alleen camping).



Ligging Hotel (gele cirkel onderaan) en locatie oude camping (gele cirkel bovenaan)



*Ligging Hotel en oude camping (rood omlijnde vlak)*

Zowel aan de west- als aan de oostkant staan particuliere huizen. Aan de noord- en zuidkant is er natuur (Staatsbosbeheer) en ook daar staan enkele particuliere huizen.



*Foto camping toen het nog in gebruik was*



*Oude situatie van camping: versleten natuur*





*Oude situatie van camping: verpaupering*



*Oude situatie van camping: verstening*



*De huidige situatie wat betreft burens aan de zuidkant: hekken en hoge huizen*



*De huidige situatie wat betreft de buren- aan de oostkant:  
huis en natuur met weinig biodiversiteit*



*Situatie nu (leeg terrein)*



*Situatie nu (leeg terrein)*





*Situatie nu (leeg terrein)*

De locatie heeft beschermde natuur aan de zuid- en noordkant (dus buiten de driehoek waar de camping in ligt, zie luchtfoto pagina 5). Deze natuurgebieden zijn eigendom van Staatsbosbeheer. De toegang tot deze natuur, vanaf de brink in Zeegse, is niet duidelijk aangegeven. Over de status van de natuur van de locatie zelf (en van de omliggende natuur ten zuiden en ten noorden) in relatie met de Drentsche Aa-gebied, zie volgende sectie 2.2. van dit rapport.



*Natuur aan de noordkant: beekdal van de Drentsche Aa*





Natuur aan de zuidkant: heide en bos in het beekdal van de Drentsche Aa

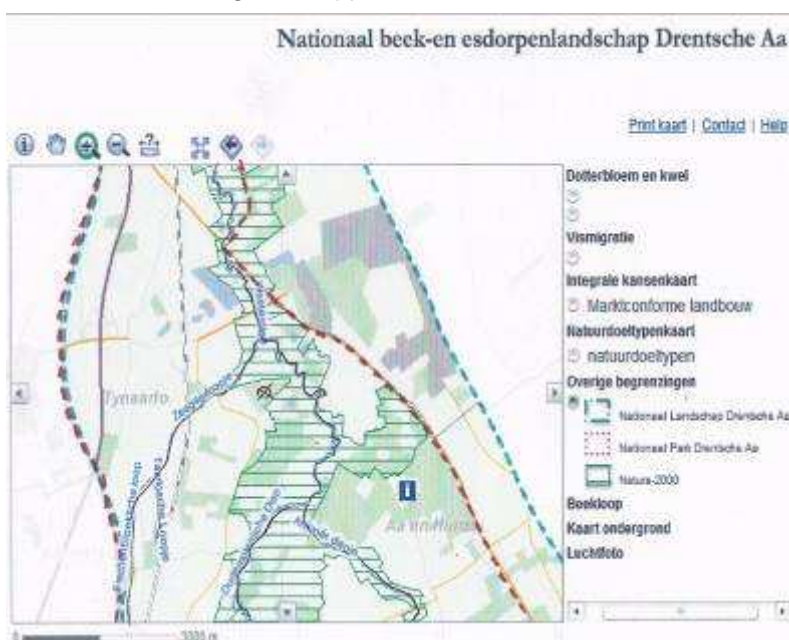
De locatie ligt in een mooi natuurlijk (en beschermd) gebied met veel fiets- en wandelpaden: het mooiste beekdal van Nederland (publieksenquête van Stichting Natuur en Milieu in Utrecht).

**Conclusie:** de oude camping was geen visitekaartje voor Zeegse en stond niet in een open en goede relatie met de omliggende natuur. De locatie en de directe omgeving heeft wel veel potenties en kwaliteiten.

## 2.2. *Beleid: Beschermingsstatus van de natuur*

**Locatie ligt WEL in een nationaal landschap - niet in Natura 2000**

Het oude campingterrein ligt in het **Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa (NBEL)** en het Nationaal Park Drentsche Aa. Zie de camping (Ø op de kaart) en respectievelijk de blauwe stippellijn van het Nationaal Landschap en de rode stippellijn voor het Nationaal Park Drentsche Aa op de kaart hieronder. Aan de oostkant loopt het Schipborgerdiep en aan de westkant het Zeegser loopje.



Twee belangrijke zaken vallen op in verband met een mogelijke bestemmingswijziging van de locatie:

1. Het gaat in dit geval om een Nationaal Park met een speciaal, minder streng statuut dan alle andere nationale parken in Nederland omdat het gebied voor meer dan de helft uit landbouwgronden bestaat.<sup>1</sup> Natuurbescherming is dus niet het hoofddoel van dit gebied, wel de bescherming van het landschap.
2. De locatie ligt **niet** in een **Natura 2000**-gebied (het groengestreepte deel van de kaart hierboven).  
Natura 2000-gebieden hebben een hoog beschermingsniveau. Dat is de nationale vertaling van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Hiervoor geldt een streng (wettelijk) beschermingsregime.

Let wel: Nederland had al een eigen netwerk aangewezen van gebieden en gebiedjes die bescherming nodig hadden (de Ecologische Hoofdstructuur - EHS). De Europese Unie, waar allerlei werkgroepen van experts hadden vastgelegd welke soorten fauna, flora en habitats beschermd dienden te worden, vraagt om een eigen netwerk van beschermde natuur (Natura 2000). Nederland moet dus deels de aanwijzingsoefening overdoen, maar dan met de richtlijnen van de EU (van de Vogel- en Habitatrichtlijnen) die vervolgens door de lidstaten vertaald moeten worden naar Natura 2000-gebieden.

3. Een deel van het terrein van het hotel, het stukje natuur dat aan de westkant direct naast het hotel ligt, is echter wel Natura 2000-gebied. Het is als zodanig aangegeven en afgescheiden van het hotel met een hek (dus niet toegankelijk voor het publiek). Dit is echter geen wettelijke verplichting! Het overige Natura 2000 aangrenzend gebied (van Staatsbosbeheer) is wel open en toegankelijk voor bezoekers en recreanten. Dit is een belangrijk punt als het hotel en het park met vakantiehuisjes meer met elkaar (en de omliggende natuur en het landschap) in verbinding komen te staan.



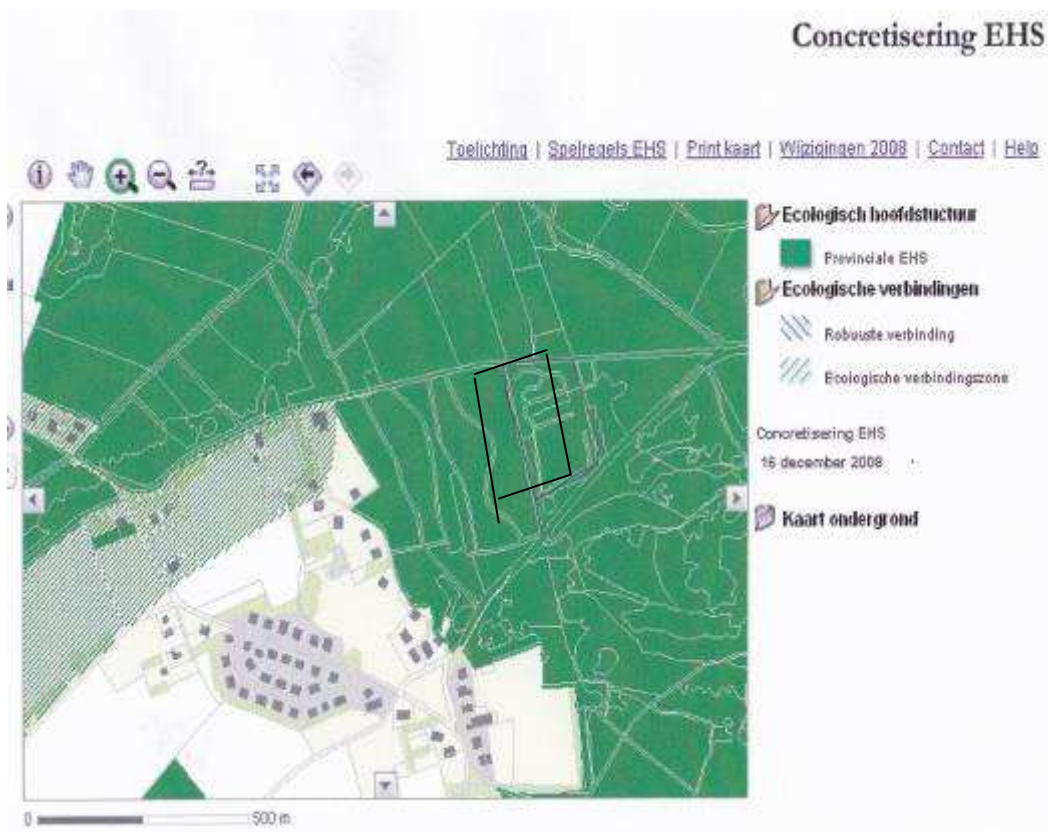
*Uitzicht op eigen Natura 2000 gebied vanuit de parking van het hotel*

---

<sup>1</sup> Het Drentsche Aa-gebied heeft binnen haar grenzen 16 dorpen en gehuchten en bestaat voor meer dan de helft uit landbouwgrond. Hierdoor kon het geen 'gewoon' Nationaal Park in traditionele zin (voornamelijk natuurgebied) worden.

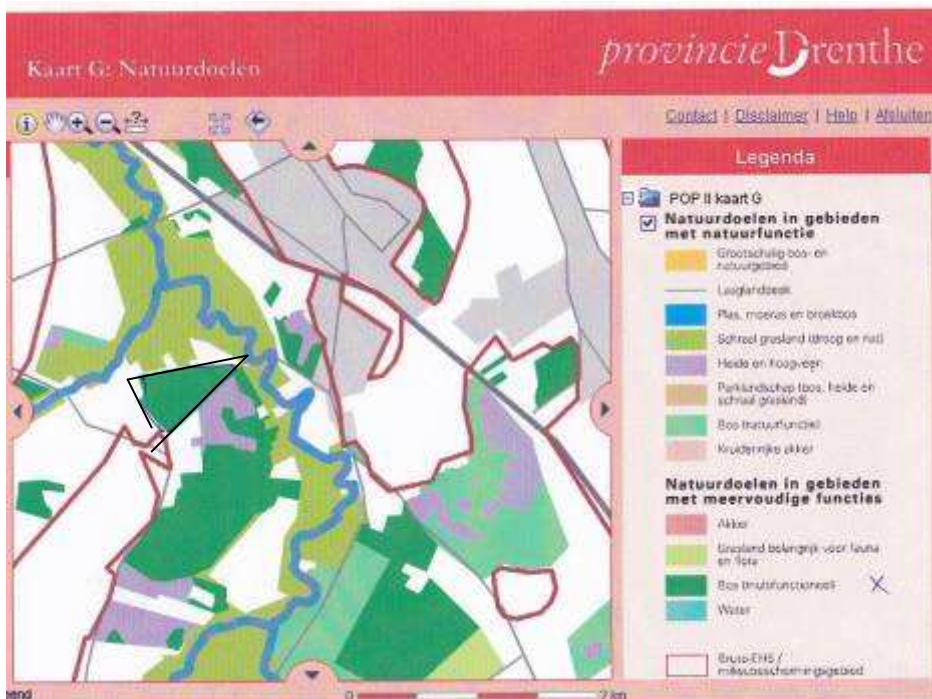


4. De campinglocatie ligt wel in de EHS (**Ecologische hoofdstructuur**) het eerdergenoemde netwerk van gebieden en gebiedjes die het Rijk heeft aangewezen als zijnde waardevolle natuur, maar waar wel andere functies zoals landbouw, wonen en recreatie een plaats mogen hebben.



5. Het EHS-beleid is dus belangrijk Rijksbeleid dat door de provincie vertaald moet worden in Provinciaal Omgevingsplannen. In Drenthe hebben we het **Provinciaal Omgevingsplan - POP II**. Daarin zien we dat het gebied van de camping de zogenaamde 'Functie VI' heeft (Bos met recreatie, productie en natuur) en als 'Natuurdoeltype' Bos multifunctioneel.





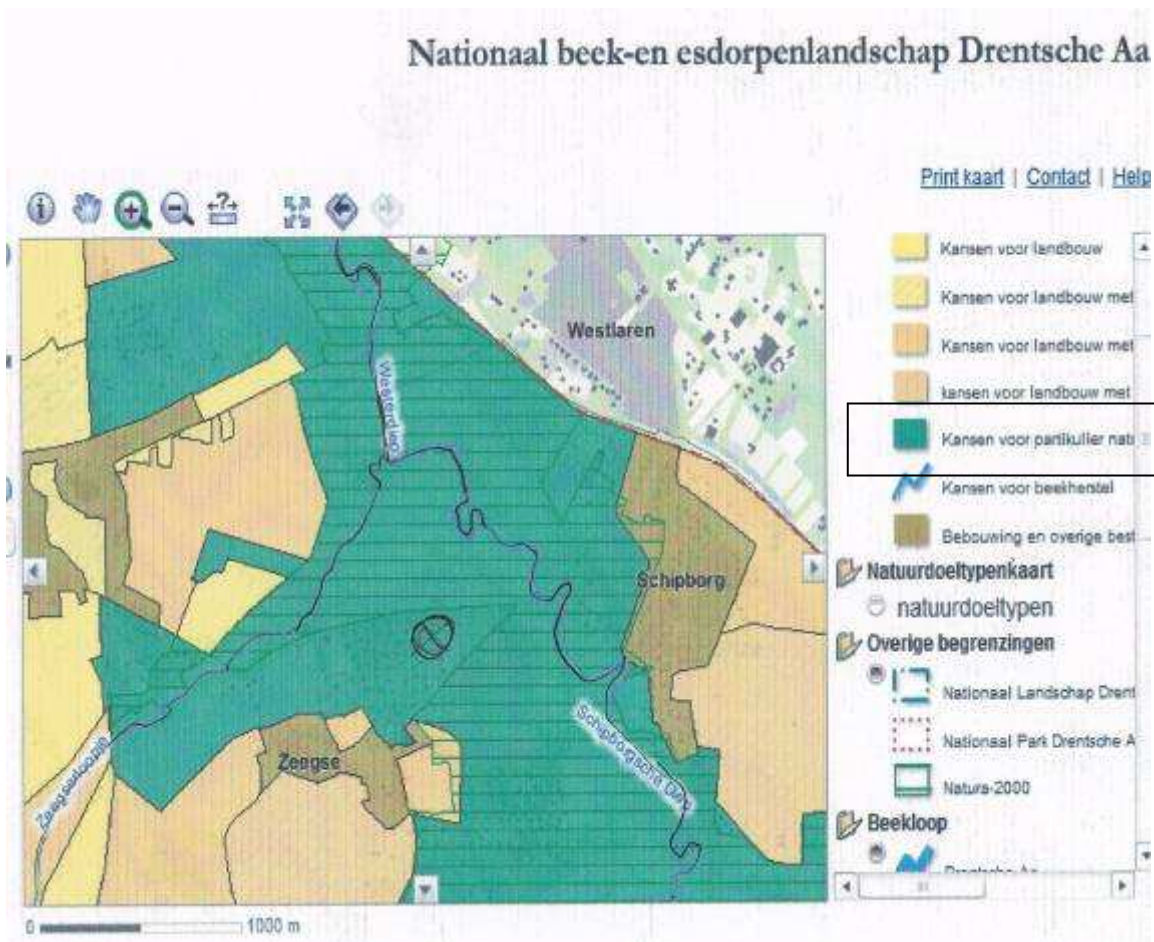
In dit POP II-document staat ook dat het doel van de Provincie ten aanzien van recreatie is: “Het op peil houden en waar mogelijk verbeteren van de recreatiemogelijkheden”. Ook uit ander onderzoek blijkt dat recreatie een belangrijke functie heeft in EHS gebieden.<sup>2</sup>

6. Een laatste provinciaal beleidsdocument, dat van belang is voor de objectieve beschrijving en analyse van de huidige situatie van dit project, is het **Provinciaal Meerjarenplan Drenthe** voor het landelijk gebied 2007-2013. Daarin worden alle subsidies genoemd die verkrijgbaar zijn voor de realisering van de EHS:
- voor aankoop van land door natuurorganisaties
  - voor agrariërs die meer aan natuurbehoud gaan doen
  - voor ‘particulieren’, zoals recreatiebedrijven, als zij de natuur in hun EHS-gebied willen verbeteren.

Zie volgende kaart waarop het (donkergroene) gebied te zien is waar wij het over hebben en dat openstaat voor particuliere projecten die verbetering van natuur beogen.

<sup>2</sup> Langers, F., en J. Vreke (2008) – *De recreatieve betekenis van de Ecologische Hoofdstructuur; Bijdrage van de EHS aan recreatief gebruik, beleving en identiteit* – Wageningen, Alterra Wageningen UR.





### 2.3. Conclusies ten aanzien van het EU-, Rijks- en Provinciaal beleid

Dit alles betekent dat er geen wettelijke belemmering is, noch vanwege Europees, Rijks- of provinciaal beleid, om van de bestaande camping een hoogwaardig park met vakantiehuisjes te maken, zeker niet als de inpassing ervan in de omgeving (natuur en landschap) van inzicht en kwaliteit getuigen (zie plan Martini-architekten in hoofdstuk 5). En er is zelfs subsidie voor particulieren in EHS-gebieden die natuur willen verbeteren.

### 3. De visie en de wensen van de ondernemer en de gemeente- Fase 2 van het onderzoek

Uit drie interviews met de ondernemer en zijn commercieel manager kwamen de volgende wensen naar voren:

- Het moet een bijzonder park worden, niet een van de velen.
- Er moet een sterke bedrijfsmatige koppeling en relatie zijn met het hotel.
- Samenbrengen van rust (op het terrein) **EN** voorzieningen (in het hotel).
- Inpassing in het landschap/samenwerking met Staatsbosbeheer, bereidheid om dennenbomen (deels) te laten vervangen door inheemse bomen.
- Men wil 60 huisjes, van verschillende groottes (2 persoons tot groep).
- Met een ruime berging en veranda.
- Duurzame energieinstallatie.
- Een Arthouse mag ook wel.

Samengevat: Schoonheid, Functionaliteit, Duurzaamheid.

Uit onze analyse van de briefwisseling die er is geweest tussen de eigenaar en de gemeente rond het verzoek voor bestemmingswijziging en o.a. naar aanleiding van de eerdere rapporten van Grontmij en van het Provinciaal Kwaliteitsteam, komen de volgende gemeentelijke wensen naar voren:

- Inpassing in het landschap met:
  - Vista's
  - Geen hekken
  - Recreatie- en natuurverbindingen
- Onderscheidend concept
- Voor de huisjes: 60 m<sup>2</sup> footprint plus terras/veranda en bijgebouw van 6 m<sup>2</sup> op 'kavel' van 300 m<sup>2</sup>
- Maximaal een auto per huisje parkeren
- Economische, recreatieve verbetering

Gezegd moet worden dat het gemeentelijk beleid altijd een vertaling hoort te zijn van het provinciaal, nationaal en Europees beleid dus dat wat eerder is genoteerd over dat beleid van belang is in deze context.

.

## 4. Analyse en strategisch advies- Fase 3 van het onderzoek

In deze fase van het onderzoek is een analyse gemaakt van de voor- en nadelen van het plan van de ondernemer, zowel wat betreft de gevolgen voor natuur en landschap, voor het sociaal welzijn van gebruikers van de nieuwe huisjes als voor het dorp en de omwonenden als voor de plaatselijke economie. Ook zijn enkele bestuurlijke gevolgen gesignaleerd.

Hier volgen de resultaten van deze analyse, met enkele toelichtingen aan het einde van elke sectie.

### 4.1. Analyse van de baten van het plan ten aanzien van natuur en landschap

SITUATIE NU	SITUATIE NA PLAN
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schuttingen = barrière voor dieren</li> <li>- Landschappelijk niet aansluitend, 'anders', geïsoleerd</li> <li>- Brandgevaar naaldbomen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meer open naar en aansluiting bij landschap rondom (ecologische verbinding)</li> <li>- Passende beplanting</li> <li>- Natuurlijke inrichting</li> <li>- Grotere biodiversiteit</li> <li>- Meer landschapsidentiteit, eenheid</li> <li>- Toegankelijkheid voor dieren</li> <li>- Meer rust en ruimte voor natuur</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen aparte opvang van hemelwater</li> <li>- Naaldbomen niet geschikt in verband met watertoevoer naar beken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opvang hemelwater</li> <li>- Overgang naar loofbomen, beter voor watertoevoer beken</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lelijke achterkanten van stacaravans en schuttingen</li> <li>- Witte stacaravans met bouwsels</li> <li>- Campinggasten parkeerden langs de Schipborgerweg</li> <li>- Veel verlichting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwe aantrekkelijke huisjes</li> <li>- Passende 'Drentse' architectuur</li> <li>- Energiezuinig</li> <li>- Duurzaam en natuurlijk materiaalgebruik (Grasdak? Riet? Hout? Materiaal uit omgeving?)</li> <li>- Natuurvriendelijke en energiezuinige verlichting</li> <li>- Ontmoediging autogebruik</li> <li>- Parkeren alleen bij huisjes en achter hotel</li> </ul>

Conclusie: gezien de huidige situatie, de visie en wensen van de ondernemer (en die van de gemeente) kan het gebied wat natuur en landschap betreft alleen vooruitgaan!

### 4.2. Analyse van de baten van het plan ten aanzien van de economie

SITUATIE NU	SITUATIE NA PLAN
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen toekomst voor camping in oude vorm</li> <li>- Weinig bestedingen in horeca en winkels in omgeving</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meer kapitaalcrachtige gebruikers</li> <li>- Meer bestedingen in hotel, winkels en horeca in omgeving</li> <li>- Werkgelegenheid</li> <li>- Waardestijging huizen in omgeving</li> <li>- Intensiever en efficiënter gebruik voorzieningen hotel</li> <li>- Hele gebied aantrekkelijker voor gebruikers</li> <li>- Visitekaartje voor gemeente</li> <li>- Meer mogelijkheden voor Rijkssubsidie (Mooi Nederland)</li> </ul>

Uit eerder onderzoek van Regenboog Advies blijkt dat natuur en een mooi landschap een positief effect heeft op de regionale economie.<sup>3</sup> Regio's met mooie natuur moeten niet de fout maken om op een traditionele manier de economie te willen stimuleren, met industrieterreinen (meer lawaai, noodzaak van rondweg, etc) of grote en lelijke bouwsels. Ze moeten juist hun ontwikkeling baseren op het natuurlijke en menselijk kapitaal dat in de regio aanwezig is. Ook een eigen identiteit en branding zijn van belang.

Zo bleek uit ons onderzoek in het Hunzebeekdal, dat de investeringen in natuurverbetering (en wateropvang) veel economische baten hebben.<sup>4</sup>

In de Achterhoek en in de Kempen interviewden we (2x) 400 bezoekers die daar waren vanwege de natuur. We stelden vragen rond:

- Waar verblijven ze en hoe lang?
- Wat zijn hun uitgaven?

Daarna werden deze gegevens ingevoerd in een regionaal input-output kwantitatief model om de doorwerking van deze bestedingen te kunnen achterhalen en dus het effect op de regionale economie. Uit dit onderzoek bleken de baten van natuur voor de regionale economie:

- In de Achterhoek: € 70 miljoen p.j.
- In de Kempen: € 180 miljoen p.j.

Vanwege de doorwerking van deze bestedingen in de economie (multiplier was 1,5) zijn ze uiteindelijk nog hoger: € 70 miljoen wordt € 105 miljoen, € 180 wordt € 270 miljoen.

Terug naar Drenthe en meer specifiek naar Zeegse en de ondezochte locatie: het is een gebied met natuur en recreatie en dus van economisch belang.

### Drenthe:

Drenthe kent een groot aantal overnachtingen (8,2 miljoen in 2008) waarvan bijna de helft in (huur) recreatiewoningen. De inkomsten van deze overnachtingen bedragen € 279 miljoen waarvan de helft vanwege (huur)recreatiewoningen. De twee tabellen hieronder laten zien dat met name de inkomsten uit verhuur van recreatiewoningen van groot van belang zijn voor de economie van Drenthe.<sup>5</sup>

### Overnachtingen (x1.000) in Drenthe 2008

Hotel/pension	636
Logies en ontbijt	49
Kampeertreinen (toeristisch)	1.642
Kampeertreinen (vast)	1.805
Groepsaccommodaties	350
Recreatiewoningen (verhuur)	3.275
Tweede woningen	454
Watersport	26
TOTAAL 2008	8.238

<sup>3</sup> Zie de Regenboog Advies onderzoeken in verschillende regio's: Hunzebeekdal (Drenthe), de Veluwe, de Kempen, de Achterhoek en in 4 regio's in het buitenland op [www.regenboogadvies.nl](http://www.regenboogadvies.nl), pagina Waarom.

<sup>4</sup> De nieuwe natte natuur rond Spijkerboor (120 ha groot) zou per jaar 100.00 extra fietsers en wandelaars aantrekken. Met het plan Tusschenwater (500 ha extra natuur) zou dat samen 300.00 extra bezoekers aantrekken, die een € 4,5 miljoen uitgaven.

<sup>5</sup> Toerdata 2009



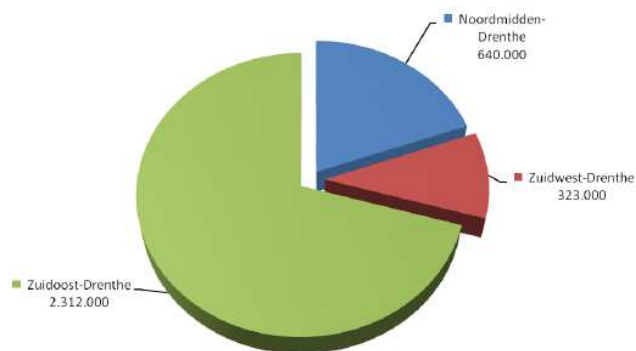
### Bestedingen in Drenthe (milj €) in 2008

Hotel/pension	40
Logies en ontbijt	2
Kampeertreinen (toeristisch)	44
Kampeertreinen (vast)	48
Groepsaccommodaties	11
Recreatiewoningen (verhuur)	118
Tweede woningen	14
Watersport	2
TOTAAL 2008	279

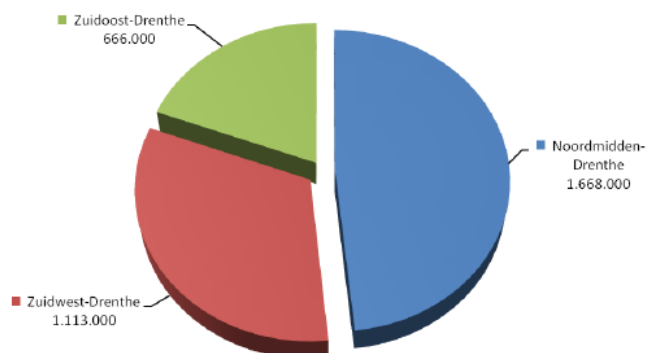
### Regio rond Zeegse

Nu is het geval dat juist in Noord en Midden Drenthe er relatief weinig (huur)vakantiehuisjes zijn en juist erg veel campings (die minder economisch effect hebben). Zie de grafieken van Toerdata hieronder.

(Huur) vakantiehuusjes in Drenthe 2008 (en Noord en Midden Drenthe = blauw)



Campings in Drenthe (en Noord en Midden Drenthe= blauw)



## Conclusie ten aanzien van economisch nut en haalbaarheid:

Er is dus veel economisch potentieel in de transitie van campings naar (huur)vakantiehuisjes in Zeegse. Ook als we kijken naar de andere campings in Zeegse (zoals 'Mooi Zeegse') dan is dat, economisch gezien, duidelijk dat deze transitie economische baten heeft.



Foto: Niet zo'n mooie caravan in Camping 'Mooi Zeegse'

### 4.3. Analyse van de baten van het plan voor de sociale omgeving

SITUATIE NU	SITUATIE NA PLAN
<ul style="list-style-type: none"><li>- 200 caravans/tenten + sanitaire voorzieningen, kantine en zwembad</li><li>- Kwaliteit stacaravans en voorzieningen verouderd</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 60-70 bungalows, variërend in grootte</li><li>- Bungalows met meer ruimte en comfort (kwaliteit van sanitair en installaties, draadloos internet)</li><li>- Gebruikersvriendelijke installaties</li><li>- Hele jaar te gebruiken</li><li>- Meer rust (geen centrale voorzieningen)</li><li>- Betere voorzieningen en meer service (bij hotel)</li><li>- Culturele identiteit door bijzonder karakter van huizen + inrichting (vakwerk, etc)</li><li>- Streekgebonden + historische identiteit?</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Afgesloten terrein</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Toegankelijk voor wandelaars</li><li>- Meer wandelroutes, korte verbindingen</li><li>- Meer natuurbeleving, begrip en zorg voor natuur</li><li>- Struweel als camouflage en nestgebied</li><li>- Maak bezoekers attent met borden</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Geluidsoverlast voor medegasten (en omwonenden)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Beperking autogebruik door maatregelen, informatie en service</li><li>- Sociale binding door invloed, betrokkenheid, greep op omgeving (informatie, advies, afspraken over beheer)</li><li>- Activiteitsaanbod in relatie tot landschap (excursie met SBB)</li><li>- Meer sociale interactie met omgeving mogelijk</li></ul>

Met name voor de direct omwonenden zal een landschapspark met huisjes (in plaats van een camping) veel rust en meer welzijn brengen.

Uit ander onderzoek blijkt dat, met name in de Drentsche Aa<sup>6</sup>, burgers op verschillende manieren betrokken zijn bij natuur en landschap (en beleid). De onderzoeksters Bommel, Aarts en Turnhout e.a. hebben drie perspectieven gevonden waaruit bewoners van de Drentsche Aa naar natuur kijken:

1. Landschapsdiversiteitsperspectief: een groep burgers (inwoners) zijn bij natuur en landschap betrokken vanuit een bepaald probleembesef. Of te wel: ze zijn geïnteresseerd in wat de gevolgen zijn van het natuur- en landschapsbeleid voor hun eigen leefomgeving. Als ze geen problemen ervaren, zijn ze ook niet gemotiveerd om betrokken te zijn bij natuur en landschap.
2. Functionaliteitsperspectief: deze groep burgers brengen hun identiteit als 'landbouwer' naar voren. Zij zijn betrokken bij natuur en landschap ook vanuit een bepaald probleembesef, maar dat heeft betrekking op hun dagelijks handelen.
3. Biodiversiteitsperspectief: een derde groep burgers bracht hun identiteit als 'vrijwilliger' naar voren (in natuur en landschapsactiviteiten). Het natuur- en landschapsframe van deze groep kenmerkt zich door de nadruk op biodiversiteit. Zij zijn bij natuur en landschap betrokken vanuit een inhoudelijke passie, een soort ideaal met betrekking tot de natuur.

Dit wijst ons erop dat niet alle burgers in het gebied 'pro natuur' zijn. Ze kijken ook naar hoe hun eigen belang met die van natuur en landschap samen kunnen gaan. Het goed rekening houden met deze spanning vraagt om een speciale antenne bij bestuurders en beleidsmakers.

#### **4.4. Analyse van de baten van het plan tav bestuur**

In de tabel hieronder brengen we ook nog enkele bestuurlijke aspecten naar voren.

SITUATIE NU	SITUATIE NA PLAN
- Relatie gemeente naar ondernemer: traag!	- Minder overlast van camping voor dorp, hogere waarde huizen, meer OZB
- Beleid niet voorspelbaar	- Beter beleid door samenwerking partijen – meer begrip!
	- Meer samenwerking met natuurorganisatie (SBB). Kan pilot worden?
	- Meer mogelijkheden voor subsidies (EU, VROM)
	- Plan met meer kwaliteit en draagvlak door betrekken van diverse partijen in transparant proces

Uit onderzoek van Turnhout in de Drentsche Aa blijkt dat een grotere participatie van burgers in formele overlegorganen rond het natuurbeleid van de Drentsche Aa, niet altijd leidt tot meer draagvlak (= steun) voor dat beleid.<sup>7</sup> Ook blijkt dat burgers, die deelnemen in het formele overleg rond natuur en landschap in de Drentsche Aa, niet altijd de visie van hun achterban vertegenwoordigen. Dit betekent dat, indien bestuurders een goede verhouding willen hebben met de meerderheid van de bewoners en bedrijven in het gebied, betere vormen van in- en meespraak bedacht en uitgetoet moeten worden.

#### **4.5. Andere conclusies ten behoeve van kwaliteit en innovatie van het plan**

De Provincie Drenthe heeft een subsidieregeling in het leven geroepen die recreatieondernemers (met name diegenen die in of naast natuurgebieden gevestigd zijn) helpt bij hun uitbreidingsplannen. De regeling heet STINAT (Subsidieregeling Toerisme Natuurlijk! Drenthe 2008-2010) en wordt door SNN uitgevoerd. Het idee erachter is dat natuur, landschap en recreatie

<sup>6</sup> Bommel, S. van, M.N.C. Aarts & E. Turnhout, 2006. Over betrokkenheid van burgers en hun perspectieven op natuur. Wageningen, Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu, WOT-rapport 21. 83 blz..

<sup>7</sup> E. Turnhout, WOT-04 Natuur en milieu, in Kennis on line, september 2008.

elkaar kunnen versterken. De regeling maakt expertise op het gebied van natuur, landschap en architectuur makkelijker toegankelijk (via een subsidie voor een kwaliteitsadvies). Ook investeringen ten behoeve van (economische) kwaliteitsverbetering, innovatie, natuur- en landschapsontwikkeling, landschappelijke inpassing, architectuur en/of duurzaamheid worden met de regeling ondersteund (via een subsidie voor een kwaliteitsverbeteringsproject).

Voor het verkrijgen van subsidie voor een investeringsproject is altijd een strategisch kwaliteitsadvies nodig, zoals deze van Regenboog Advies en Martini Architecten, dat ingaat op een aantal aspecten, die we hier nog even de revue laten passeren:

### **Kwaliteitsverbetering**

In de tabellen hierboven zagen we de beoogde verbeteringen:

- economisch (hoge kwaliteitshuisjes, verbonden aan een goed hotel in plaats van stacaravans)
- sociaal (mooier, minder overlast)
- ecologisch (meer verbinding met omliggende natuur, aangepaste beplanting)

### **Natuurontwikkeling**

- (her)ontwikkeling bestaande natuur op de oude camping
- natuurlijker beheer
- meer rust
- regenwater opvang
- andere beplanting (meer vocht in de bodem)

### **Landschappelijke inpassing en –ontwikkeling**

- meer verbindingen (visueel, routes)
- parkeren beperkt

### **Duurzaamheid**

- zuiniger energieverbruik, regenwateropvang, materiaalgebruik
- ontmoediging gebruik auto

### **Architectuur**

- keuze van materialen (duurzaam, natuurlijk)
- vormen (passend in omgeving, natuur, streek)

### **Innovatie**

- samenwerking met andere organisaties (Staatsbosbeheer)
- nieuwe vormen van dienstverlening (rust van huisjes, voorzieningen van hotel)

## ***4.6. Conclusies van de analyse van het plan***

De vergelijking van de huidige situatie (omhekte camping) met de toekomstige situatie (bijzondere huisjes in landschapspark, verbonden aan omliggende natuur en hotel) vanuit het vigerend beleid laat zien dat:

- Er geen belemmeringen zijn vanuit het natuurbeleid (EHS gebied met type natuur 'multifunctioneel bos', d.w.z. met een combinatie van functies: natuur, productie en recreatie). Er is zelfs subsidie voor 'particulieren' die natuur willen verbeteren in dit gebied.
- De wensen van de gemeente en van de initiatiefnemer compatibel zijn.
- Het plan heeft veel baten, zowel ecologisch, als sociaal als (regionaal) economisch.

Ons advies is verder:

- Zorg dat de voorzieningen voor het park en die van het hotel goed op elkaar aansluiten (bijvoorbeeld voor parkeren) zonder dat het kwaliteitsniveau en beschikbaarheid van de hotelvoorzieningen 'achteruit' gaan vanwege gebruik door huurders van de huisjes (denk bijvoorbeeld aan capaciteit en 'rust' van binnenbad).



- Vraag subsidie voor planontwikkeling en uitvoering.
- Focus op de volgende doelgroepen: ouderen en gezinnen met jonge kinderen en behoefte aan kortere vakanties.

Ten aanzien van de inrichting van het terrein en ontwerp van de huisjes:

- Maak het terrein open voor wandelaars en voor het zicht naar het zuiden en naar het noorden (natuurgebieden).
- Pas beplanting aan natuur in omgeving aan.
- Huisjes niet te hoog, toepassen van groen (sedum?) dak.
- Geen afbakening eigen kavels, hoogstens van terras (bv. klein hoogteverschil).
- Energiezuinig maken van huisjes door gebruik maken van ligging op zon met goede zonwering (dakoverstek).
- Bij lage temperatuurverwarming liever houten wanden voor snellere opwarming.
- Ook warmte via een stralingsbron gebruiken indien warmtepomp via grondwater toegepast wordt.
- Niet zozeer mikken op luxe, maar vooral op comfort en kwaliteit, eenvoudig en makkelijk in gebruik, daglicht, service.
- Volg advies van Martini Architecten (volgende hoofdstuk).

## 5. Ontwerp Martini Architecten

### Werkwijze

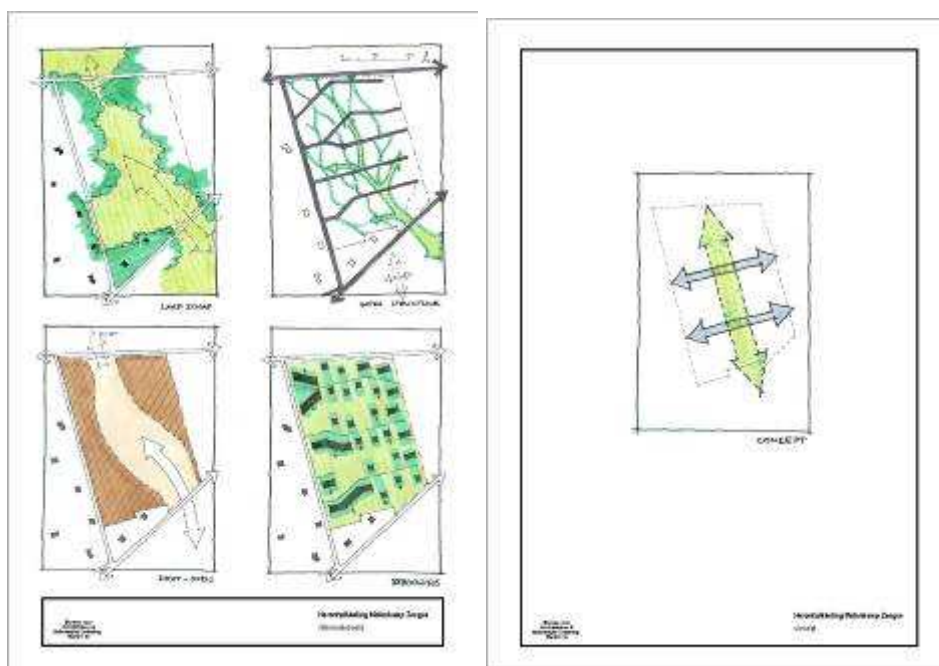
Op basis van de strategische analyse van Regenboog Advies (uitkomst fase 1 en 2 van het onderzoek) en op basis van eigen verkenning en inzichten van Martini-architecten, ontstond een nieuw concept voor het park. Ook werden verschillende schetsen gemaakt voor zowel de plaatsing van (50 -70) huisjes in het park als voor de relatie tussen het park en de natuurlijke omgeving en als een voorbeeldhuisje.

Deze ideeën en schetsen werden besproken met Regenboog Advies op 27 augustus en 14 september 2009 en op 15 september 2009 met Duinoord.

### Uitgangspunten en basisontwerp

Uitgangspunt van Martini-architecten was dat het park niet een traditioneel afgesloten bungalow park zou moeten zijn (zoals in het plan van Grontmij) maar dat het landschap en de natuur rond de locatie uitgangspunten zouden zijn voor het concept en het ontwerp.

Als gevolg hiervan zou het park vanaf het zuidoosten (waar de meeste wandelaars en fietsers langskomen) schuin naar het noordwesten een open karakter moeten hebben. Op deze wijze zou er een link ontstaan tussen de twee natuurgebieden. Deze zuid-noordlijn zou niet alleen echt open moeten zijn (voor doorgang door wandelaars en eventueel dieren) maar zou ook visueel open, groen en aantrekkelijk moeten zijn.



### Verdere invulling

Om het terrein verder zo groen en natuurlijk mogelijk te maken en laten 'ogen', zouden er ook geen auto's zichtbaar zijn in de zuid oost/noord/westrichting. Alle huisjes zouden met hun voorkant naar het zuiden zijn gericht met plaats voor één auto aan de achterzijde (noordkant). Deze ligging zou ook nuttig zijn in verband met energiebesparing. Het glas aan de zuidkant zou zorgen voor warmte in de winter (lage zon) en de veranda voor koelte in de zomer (zon hoog).



## **Bijlage 1 - Offerte**

### **Bijlage 1.1. – Korte omschrijving werkzaamheden (in aanvraag voor SNN)**

Assen, 30 juli 2009

#### **ADVIES door Regenboog Advies aan HD Beheer en Management B.V. in Zeegse rond het bouwen van nieuwe vakantiehuisjes op het terrein van een voormalige camping in een natuurgebied**

Gezien

- de vraag van HD Beheer en Management B.V. over welk type huisjes in deze specifieke situatie en locatie geschikt zouden kunnen zijn voor een goede investering (wat betreft natuurbehoud, economisch rendement en sociaal welzijn in de regio);
  - de wensen van SNN voor strategische kwaliteitsplannen;
- zal het advies drie fases kennen en de volgende werkzaamheden:

#### **Fase 1- Objectieve analyse van het bedrijf**

Beschrijving en analyse van het bedrijf en de situatie nu en ter plekke aan de hand van een vooraf opgestelde en objectieve beoordelingslijst met vragen rond voorzieningen, producten en diensten, kwaliteitsniveau, prijs, imago, profiel bezoekers, alsmede typering, inpassing en waardering van de natuurlijke omgeving. Resultaat: plus- en minpunten alsmede ingeschatte potenties en mogelijke risico's/uitdagingen voor dit specifieke bedrijf.

#### **Fase 2- Visie en omschrijving van de ondernemer zelf**

Middels interviews met de ondernemer een beschrijving van zijn visie en wensen: beoordeling van eigen bedrijf, ligging, bezoekers alsook de trends die hij ziet voor de toekomst en waar hij op wil inspelen.

#### **Fase 3- Het strategisch advies**

Na bespreking van de resultaten van deze twee fases met de ondernemer; maken van een rapport en schetsen van huisjes. Het rapport gaat in op:

- Kwaliteitsverbetering (waar is de onderneming nu, waar wil en kan men naar toe?)
- Duurzaamheid (hoe kan het plan bijdragen aan duurzaamheid? Wat zijn de verwachte ecologische, de economische en de sociale baten?)
- Innovatie (wat wil en kan men doen dat nieuw, mooi en spraakmakend is?)
- Natuurontwikkeling (wat kan men doen aan natuurbehoud, -ontwikkeling of -compensatie?)
- Landschappelijke inpassing en –ontwikkeling (hoe kunnen de huisjes en hun setting een bijdrage leveren?)
- Architectuur (hoe kunnen/moeten ze zijn en eruit zien zodat ze bijdragen aan bovenstaande facetten?)

## **Bijlage 1.2. – Offerte van Regenboog advies aan Golden Tulip- Hotel Duinoord te Zeegse (in bijlage bij SNN aanvraag)**

### **BESCHRIJVING VAN EEN ADVIESPROJECT VOOR 'H D BEHEER EN MANAGEMENT B.V.' IN ZEEGSE ROND HET BOUWEN VAN NIEUWE VAKANTIEHUISJES**

30 juli 2009

Adviesproject in het kader van de SNN subsidieregeling 'Toerisme Natuurlijk!' (STINAT)

#### **1. De vraag van HD BEHEER EN MANAGEMENT <sup>8</sup>**

De adviesvraag van HD Beheer en Management B.V. aan Regenboog Advies is:

“Wat voor soort huisjes zouden we kunnen bouwen op een terrein van 5 ha, een voormalige camping gelegen in een beschermd gebied, met de volgende randvoorwaarden:

- De huisjes en het geheel moeten **ecologische** en landschappelijke meerwaarde hebben,
- Het plan moet **economisch** haalbaar zijn voor HD Beheer en Management B.V. en economisch aantrekkelijk zijn voor de regio,
- Tegelijkertijd moeten diverse **sociale** wensen worden gehonoreerd van zowel de doelgroep (de gebruikers van de huisjes) als van de bewoners in het gebied.”

Bijkomende vragen:

- Geef een beeld van hoe de huisjes eruit zouden kunnen en moeten zien, zodat ze landschappelijk in het gebied passen, tevens rekeninghoudend met eisen van de gemeente ten aanzien van maximale bebouwde oppervlakte per woning;<sup>9</sup>
- Geef een beschrijving van duurzame en innovatieve technologieën voor energie- en waterbesparing van de huisjes;
- Laat zien welke ecologische en landschappelijke meerwaarde bestaande 'best practice' vakantiehuizen hebben;
- Geef aan hoe de huisjes en het plan geen verstoring zullen zijn voor de natuur in het gebied en mogelijk zelfs een verrijking zullen betekenen vergeleken met de oude situatie (een camping);
- Geef aan welke doelgroepen belangstelling zullen hebben voor dergelijke huisjes en type recreatie, maar ook welke wensen er in de regio leven en hoe daarmee rekening kan worden gehouden;
- Geef aan hoe de relatie tussen het park en het hotel zou kunnen zijn, met name ten aanzien van allerlei voorzieningen zoals zwembad, parking, etc.

#### **2. Uit te voeren werkzaamheden**

Bij de uitvoering van dit advies zal, naast de beantwoording van deze vragen, ook rekening gehouden worden met de 6 aspecten die de SNN noemt als zijnde van belang voor een 'strategisch kwaliteitsplan' ten behoeve van ondernemers in de recreatiesector: (economische) kwaliteitsverbetering, innovatie, natuur- en landschapsontwikkeling, ruimtelijke inpassing, architectuur en duurzaamheid.

---

<sup>8</sup> De eigenaar van het terrein is HD Beheer en Management B.V., dhr Henk Daamen, tevens de eigenaar van de nabijgelegen Duinoord Hotel B.V., voormalig Golden Tulip Drenthe.

<sup>9</sup> Bebouwbaar oppervlakte is max. 60 m<sup>2</sup>, 2 etages plus overkapping en terras mogen plus een aparte berging. Alles incl tuin zou max 300 m<sup>2</sup> zijn per huisje mogen zijn, volgens de gemeente.



Het advies zal drie componenten hebben:

### **Fase 1- Objectieve analyse van het bedrijf**

Aan de hand van een vooraf opgestelde en objectieve beoordelingslijst zal een beschrijving en analyse gemaakt worden van het bedrijf en de huidige situatie ter plekke in termen van beschikbare voorzieningen, aangeboden producten en diensten, kwaliteitsniveau, prijs, imago, profiel bezoekers alsmede typering, inpassing en waardering van de natuurlijke omgeving.

Hier komen plus- en minpunten naar voren alsmede ingeschatte potenties en mogelijke risico's/uitdagingen voor dit specifieke bedrijf. Deze analyse, die men de kijk "van buiten naar binnen" zou kunnen noemen, is belangrijke input voor het uiteindelijke advies, omdat er een zekere benchmarking plaatsvindt of vergelijking met andere bedrijven en andere locaties. Maar we hebben ook de kijk en de visie van de ondernemer zelf nodig voor een goed plan, de kijk "van binnen naar buiten".

### **Fase 2- Visie en omschrijving van de ondernemer zelf**

In deze fase vragen we naar de kijk en wensen van de ondernemer: hoe beoordeelt de ondernemer zijn eigen bedrijf en de bezoekers, welke trends ziet hij voor de toekomst, hoe wil hij daarop inspelen? Wat zijn zijn wensen?

Na deze twee fases van dataverzameling en analyse, vindt er een rapportage en gesprek plaats met de ondernemer. Het kan zijn dat de objectieve situatie en de subjectieve kijk voor een groot deel samenvallen. Dan is dat een erg goede basis voor een goed en haalbaar kwaliteits- en strategisch plan/advies. Het kan ook zijn dat de twee op enkele of meerdere punten verschillen en dan is het samen doornemen van de beoordelingslijst en de resultaten ervan een goede basis voor het komen tot een beter gefundeerd plan voor verandering en verbetering.

### **Fase 3- Het strategisch advies**

Deze fase van advisering en planvorming kan nu beginnen.

Als product van deze fase zien we een rapport met een advies dat de vragen van de ondernemer beantwoordt en bovendien ingaat op de 6 aandachtspunten van de SNN:

- Kwaliteitsverbetering (waar is men nu, waar wil en kan men naar toe?)
- Duurzaamheid (hoe kan het plan bijdragen aan duurzaamheid? Wat zijn de verwachte ecologische, de economische en de sociale baten?)
- Innovatie (wat wil en kan men doen dat nieuw en spraakmakend is?)
- Natuurontwikkeling (wat kan men doen aan natuurbehoud, -ontwikkeling of -compensatie?)
- Landschappelijke inpassing en –ontwikkeling (hoe kunnen de huisjes en hun setting een bijdrage leveren?)
- Architectuur (hoe kunnen/moeten ze zijn en eruit zien zodat ze bijdragen aan bovenstaande facetten?)

Een duidelijke keuze en analyse van de doelgroep en van het type huisjes is van groot belang voor het bedrijf en de regio, zowel economisch, als sociaal en als landschappelijk/ecologisch.

In deze fase werken we samen met Architectenbureau Martini in Groningen dat een aantal schetsen zal maken van de huisjes zodat ze kunnen voldoen aan de bovengenoemde kwaliteitseisen.

### 3. Begroting

Regenboog Advies kan dit advies maken voor HD Beheer en Management voor € 4.600,00, excl. BTW. HD Beheer en Management vraagt een subsidie aan SNN van € 2.300,00.

Taken en Begroting 29 juli 2009

Uitvoerder:	Helena Imminga	Marco de Jong	Marian Stegink	Martini architecten	totaal uren	KOSTEN (euros)
<b>Fase 1 van advies</b>						
Check- en beoordelingslijst bijwerken	1	1	2	1	5	295
Op locatie invullen	4	4	4		12	640
Analyse en rapportage	3	2	2	1	8	480
<b>Fase 2 van advies</b>						
Interview GT over eigen inzicht en plannen	3		3		6	345
Uitwerken	2		2		4	230
<b>Fase 3 van advies</b>						
Strategisch plan maken	6	4	4		14	780
Tekeningen Martini				6	6	540
Rapport maken	3	3	3	3	12	750
<b>Afronding</b>						
Presentatie	3			3	6	480
<b>Totaal</b>	25	14	20	14	73	€ 4.540,00

Arbeidskosten	€ 4.540,00
Reiskosten	€ 60,00
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 4.600,00</b>
met BTW op arbeid	€ 5.402,60

## **Bijlage 2 - Subsidieregeling Toerisme Natuurlijk! Drenthe 2008-2010**

Via subsidieregeling Toerisme Natuurlijk! Drenthe 2008-2010 (Stinat) van het SNN wordt een bijdrage geleverd aan ontwikkelingen in de toeristische sector in Drenthe die een verbetering zijn van de ruimtelijke inpassing, het stimuleren van duurzaamheid en het versterken van economische ontwikkelingen.

Aspecten waarnaar specifiek wordt gekeken:

1. (Economische) kwaliteitsverbetering
2. Duurzaamheid
3. Innovatie
4. Natuurontwikkeling
5. Landschappelijke inpassing en –ontwikkeling
6. Architectuur

## Bijlage 3 – Doelgroepen

Recron - Vertaalslag van Gastvrij Nederland naar bedrijf - Advies door Hanzehogeschool  
Gebruikt wordt het BSR®-model van The SmartAgent Company.

Het is een psychografisch model met twee dimensies:

- de sociologische (individualisten/ego vs. groepsgericht/sociaal)
- de psychologische (extravert/openstellend vs. introvert/afsluitend).

Na onderzoek onder de Nederlandse gasten van kampeer- en bungalowbedrijven kwam men tot vijf doelgroepen van vakantiegangers:

Ingetogen (14,5%)	Rustig en ruimdenkend. Empty-nesters. Hobby's en interesses. Inspirerende maar rustige vakanties. Kleiner park, vaker per jaar, op een rustig moment. Waarderen cultuur en (kalme) sportieve mogelijkheden (wandelen, fietsen, nordic walking).
Rustig (17%)	Doen waar je zin in hebt, rust, niets aan het hoofd. Geen bijzondere wensen. Gewoon, herkenbaar, vertrouwd.
Avontuurlijk (16,5%)	Willen graag iets nieuws beleven of ontdekken. Gewoon is niet goed genoeg. Zoeken bijzondere ervaring, bv. boomhut of survivaltent of luxe en exclusiviteit. Meer met zichzelf bezig dan met anderen. Liever iets individueels dan een 'groepsgebeuren'.
Uitbundig (23%)	Spontaan, gezellig en sociaal. Niet extreem. Wel actief, sportief, gezellig en verrassend. Goede voorzieningen. Genoeg activiteiten voor iedereen.
Gezellig (29%)	Gezellig en sportief, maar iets rustiger en niet zo lang. Gezin is belangrijk. Vrij zijn, rust en ontspanning. Fietsen, bbq-en, spelletjes. Let op kosten.

### **EIM, november 2008, Ondernemen in de Sectoren, Feiten en ontwikkelingen 2007-2009**

Uit hoofdstuk 9 Horeca, catering en verblijfsrecreatie, pagina 117 e.v.

#### Hotels en pensions:

Ontwikkelingen: Innovatie en onderscheidende dienstverlening door:

- aanboren van specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld senioren en zorgbehoevenden)
- toevoegen van luxe en convenience aan de dienstverlening; bijvoorbeeld businesscorners (internet), wellnessactiviteiten (fitness en sauna), winkels, kinderopvang, kapper.

#### Vakantiecentra:

Verblijfsrecreatie blijft concurreren met goedkope vliegvluchten. Zo'n vakantie kan goedkoper zijn dan een vakantiehuisje in Nederland. Ook kampt men met latere boekingen.

Uit het onderzoek 'Gastvrij Nederland' van de RECRON blijkt dat Nederlands consumenten wel voelen voor een vakantie in Nederland, maar dat men de Nederlandse campings en vakantieparken vaak te eenzijdig vindt. Verder worden actieve recreatie en beweging belangrijk gevonden.

In de SWOT-analyse voor de sector ziet men als kansen (hier relevant):

- Toename aantal kapitaalkrachtige senioren en eenpersoonshuishoudens
- Consument kiest voor een belevenis
- Vaker outsourcing en minder eigen bereiding